

**Viljandis kinnistu Pikk 20 // 20a
DETAILPLANEERING**



Huvitatud isik	Lossimäe Kinnisvara OÜ Registrikood 12972369 Pikk tn 20 71003 Viljandi Kontaksisik: Sten-Mark Mändmaa stenmarkmandmaa@gmail.com
Koostaja	Projektikoda OÜ registrikood 12267932 MTR reg nr EEP002408 Tallinna 58, 71018 Viljandi
Töö nr	2020-11-13
Volitatud arhitekt 7	Kalle Kadalipp kalle@projektikoda.eu +372 511 4378

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI

1	ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	4
1.1	Üldosa.....	4
1.2	Geodeesia.....	4
1.3	Üldplaneeringu nõuded.....	4
1.4	Kehtivad detailplaneeringud.....	5
1.5	Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus	5
2	Ruumilise arengu EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS.....	5
2.1	Planeeringu koostamise eesmärgid.....	5
2.2	Planeeringuala ulatus	6
2.3	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.....	6
3	PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	6
4	KRUNDI HOONESTUSALA	6
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	7
5.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed.....	7
5.2	Hoonete suurim lubatud arv	7
5.3	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	7
5.4	Hoone lubatud maksimaalne kõrgus.....	7
6	HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	8
7	EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED	8
8	LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS	9
8.1	Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs	9
8.2	Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus.....	9
9	HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED	10
9.1	Haljastus	10
9.2	Heakorrasutus, prügi kogumine.....	10
10	EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	10
11	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE	11
11.1	Olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised	11
11.2	Veevarustus.....	11
11.3	Tuletõrje veevarustus	12
11.4	Heitvee kanalisatsioon	12
11.5	Sademevee ärajuhtimine	12
11.6	Elektrivarustus	12
11.7	Sidevarustus	12
11.8	Soojavarustus	13
12	KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED	13
12.1	Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine	13
12.2	Müra ja vibratsioon	13
12.3	Välisõhu kvaliteet	14

		3/16
12.4	Radoonioht.....	14
12.5	Insolatsioonitingimused	14
12.6	Energiatõhusus	14
13	LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID	14
14.	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID	14
15	SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHITISE KAITSEVÕÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED	15
15.1	Ehitise kaitsevõõndist tulenevad kinnisomandi kitsendused	15
15.1.1	Üldised nõuded	15
15.1.2	Tehnovõrkude kitsendused	15
16	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED.....	16

JOONISED:

1. Põhijoonis	DP-1-01	M 1:500
---------------	---------	---------

LISAD:

1. Asendiskeem	DP-2-01	M 1:5000
2. Tugiplaan	DP-2-02	M 1:500
3. Fotod asukohast	DP-2-03	
4. Illustratsioon	DP-2-04	
5. Viljandi Linnavalitsuse 12.04.2021 korraldus nr. 191 „Kinnistu Pikk tn 20 // 20a detailplaneeringu algatamine“;		
6. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks		
7. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused-nr 388379		
8. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 35619957		

SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA, DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1 Üldosa

Viljandi Linnavalitsus algatas kinnistu Pikk 20 // 20a (katastriüksuse tunnus 89713:004:0390, pindala 4124 m², katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistusregistriosa nr 2033339) detailplaneeringu 12.04.2021 korraldusega nr 191.

Planeeringualas oleva kinnistu Pikk 20 // 20a omanik on Lossimäe Kinnisvara OÜ.

Detailplaneeringu koostamise tingis tellija soov jagada kinnistu kolmeks krundiks ning püstitada linnamüürist kagus ridaelamutüüpi elamahoone ja kortermaja.

Vastavalt Planeerimisseaduse § 3 (2) „Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.“

Planeeringut illustreeriva lahenduse järgimine projekteerimisel ei ole kohustuslik.

1.2 Geodeesia

Planeeringu koostamisel on geodeetilise alusena kasutatud W Vara OÜ töö nr GD21132 „Viljandi linn, Tasuja pst 7 (89701:001:0324) lähiumbrus geodeetiline alusplaan“, Viljandi 2021, mis hõlmab ka käesoleva detailplaneeringu planeeringuala kinnistut Pikk 20 // 20a.

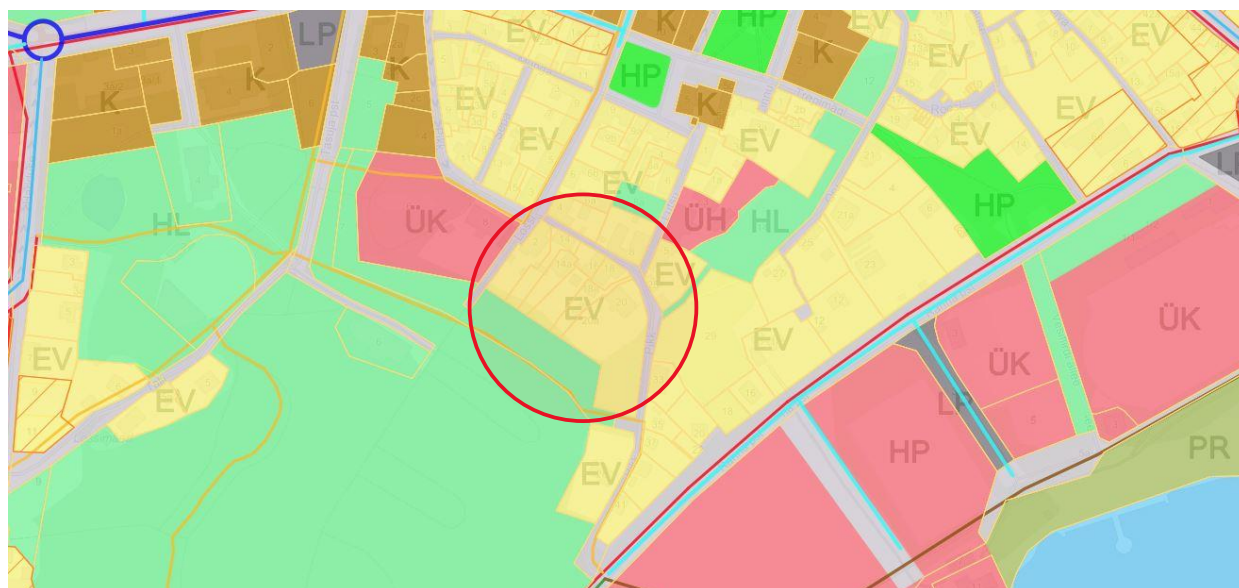
1.3 Üldplaneeringu nõuded

Viljandi linna üldplaneering kehtestati Viljandi Linnavolikogu 30.06.2010 otsusega nr 71.

Üldplaneeringu põhilahenduse joonise 1 „**Juhtfunktsioonid**“ järgselt on käesoleva detailplaneeringuga käsitletav maa-ala tsooneeritud kui „*Suletud krundiga ala*“, mille juhtfunktsiooniks on määratud „*Väikeelamumaa*“.

Vastavalt Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse tekstilise osa punkti 4.10. „*Kaitstav elukeskkond*“ ja joonise 4 „*Miljööväärtuslikud alad*“ kuulub käesoleva detailplaneeringu ala kaitstava elukeskkonna hoonestusalasse.

Üldplaneeringu kohaselt on kaitstava elukeskkonna lisatingimuseks uute hoonestusalade ja funktsioonide määramisel piirkonna linnalise koosluse tiheduse komponentidega arvestamine ning antud piirkonnale omase ühtse arhitektuurse keskkonna säilimise tagamine.



Skeem 1. Väljavõte Viljandi linna üldplaneeringu põhilahenduse kaardist (Joonis 1). EV- väikeelamumaa, K-polüfunktsionaalse keskuse maa, ÜK- ühiskondlike hoonete maa, HL-

haljasalade maa, HP- parkide maa. LP- Linna parkimismaa.

1.4 Kehtivad detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib “Viljandi linna kvartali nr 176 detailplaneering”, planeering nr 1999-048, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse 31.03.2000 korraldusega nr 85.

Planeeringualaga piirneval alal kehtivad detailplaneeringud:

- “Kv 178, krunt nr 93, Pikk tn 33 detailplaneering”, planeering nr 2002-024, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 29.11.2002 otsusega nr 14 osaliselt kehtetuks tunnistatud;
- “Pikk 29, Pikk 31, Oru 29”, detailplaneering nr 2012-007, kehtestatud Viljandi Linnavolikogu 24.04.2014 otsusega nr 66;
- “Viljandi linna kvartali nr 175 detailplaneering”, planeering nr 1999-047;
- “Viljandi linna kvartali nr 177 detailplaneering”, planeering nr 1999-059, kehtestatud Viljandi Linnavalitsuse korraldusega nr 250.

1.5 Planeeringuala ja selle mõjuala kirjeldus

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna kaguäärel Viljandi järve ürgoru kaldal. Planeeritava ala maastikulisteks väärtusteks on alale avanevad kaugvaated Viljandi järvelt ja üle selle ning külgnemine ordulinnuse varemepargiga .

Vanalinna hoonestus on hoonestusviisilt valdavalt suletud. Põhihoone krundil asub üldjuhul tänavaga paralleelselt tänava ehitusjoonel. Kruntide piiramine piiretega loob krundil suletuse-privaatuse ja turvalisuse tunde.

Piirkonna kruntide hoonestus paikneb üldjuhul tänava ääres, krundi siseala hoonestus on juhuslik ja selle paiknemine hajutatud.

Planeeringuala põhjaotsas paikneb korterelamu. Ülaneeringuala loodepiiri ääres paiknevad abihooned (kuurid, garaaž) on praeguseks lammutatud ja selle asemele on alustatud ehitusloa alusel korterelamu ehitust.

Planeeringuala läbib kirde-edela suunas linnamüür (Viljandi linnakindlustused, 14.-16. saj; MK reg. Nr 14713), mille kehand on mattunud valdavalt pinnasesse.

Domineerivad viimistlusmaterjalid piirkonnas on puit, keraamiline tellis ja krohv. Domineerivaks katusetüübiks on kõrge viilkatus, kuid esineb palju ka teisi katuse tüüpe, mis tihtipeale on seotud rajamisaja suundumustega.

Planeeritav ala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal (MK reg nr 27010) Kinnistu hooned ei ole mälestisena kaitse all. Planeeringualast kirdes asuv Lutsu tn 5 elamu hoone on ehitismälestisena kaitse all (MK reg nr 14733).

2 RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID JA PLANEERINGUALA ULATUS

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev kinnistu Pikk 20 // 20a kolmeks krundiks ja püstitada kinnistul olevast linnamüürist kagu poole jäävale kahele krundile ridaelamutüüpi elamu ning väikese korterelamu. Linnamüürist loode poole jääval moodustataval krundil on olemasoleva detailplaneeringu ehitusõiguse kohaselt õigus püstitada kortermajad ja nende kruntide osas hoonestamise põhimõtted ei muutu.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustavatele kruntidele määrata hoonestusalad, ehitusõigus ning arhitektuursed nõuded hoonestamiseks.

Vastavuses algatamiskorralduses kirjeldatud lähteseisukohtadele määratakse planeeringuga ehitusõigus ja lahendatakse muud planeerimisseaduse §-s 126 toodud ülesanded.

2.2 Planeeringuala ulatus

Planeeringuala hõlmab kinnistut aadressiga Pikk 20 // 20a (katastriüksuse tunnus 89713:004:0390). Planeeringuala suurus on 4124 m².

2.3 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused.

Planeeritaval alal on lubatud elamuotstarbeline hoonestus.

Lubatud on uushoonestuse rajamine arvestades piirkonna eripära ja olemasolevate hea arhitektuurilahendusega hoonete sobitumist vanalinnalikkude miljöösse kasutades ära ja arvestades piirkonna reljeefist tulenevate iseärasustega.

Krundil POS 1 asuv korterelamu (ehr 112015118) on lubatud rekonstrueerida säilitades olemasoleva mahu ja arhitektuurse väljanägemise. Krundile POS 1 rajatav uus korterelamu on lubatud rajada kahekorruselisena selliselt, et kirde ehk vana elamu poolt on ta madal ühekorruseline, kuid oru poole avaneb kahekorruselisena.

Moodustuvate kruntide POS 1 ja POS 2 vahelisele piirile jääva kunagise terrasskasvuhoone varemte maakivimüüritise jäänused väärivad konserveerimist ning nendevaheline ruum on soovitatav kasutusele võtta rekreatiivse tegevuse paigana (grillhoov, mängunurk).

Valdavalt moodustuva krundi POS 1 piirile jääv ajalooline linnamüür on mälestisena oluline element vanalinna struktuuris ja vajab konserveerimist ja markeerimist maapinnal maakivilaotise või -sillutisega.

Planeeringuala krundile POS 2 hoonemahu kavandamisel järgida Pika tänava suunda paigutades hoone tänavapoolsele küljele.

Planeeringuala krundile POS 3 hoonemahu kavandamisel näha ette see risti Pika tänavaga paigutades hoone otsaseinaga võimalikult tänavapoolsele küljele.

Planeeringualale hoonete kavandamisel tuleb arvestada kaugvaadete avanemisega planeeringualale Viljandi järve ürgorust ja ordulinnuse varemtepargist

Hoonestuse viimistlusmaterjalina on sobivad kivi, keraamiline tellis, puitlaudis või krohv. Teiste viimistlusmaterjalide kasutamise kriteeriumiks on sobivus konkreetse asukohta.

Katusekattematerjali valiku kriteeriumiks on sobivus hoone arhitektuuristiiliga.

Heki rajamine piirdena on soovitatav.

3 PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada olemasolev kinnistu kolmeks eraldiseisvaks krundiks: krunt POS 1 (aadressi ettepanek Pikk tn 20//20a) suurusega 2207 m², krunt POS 2 (aadressi ettepanek Pikk tn 20b) suurusega 1034 m² ja krunt POS 3 (aadressi ettepanek Pikk tn 20c) suurusega 883 m².

4 KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid.

Hoonestusala piire võivad ületada hoonete ehitisealuse pinna hulka mitte arvestatavad osad tingimusel, et on tagatud tuleohutuse nõuded. Projekteeritavad maa-alused ja maapealsed rajatised võivad asuda hoonestusalalt väljas.

Krundil asuv ja ehitatav(ad) hoone(d) peavad asuma käesolevas planeeringus joonisel „DP-01-01 Põhijoonis“ määratud hoonestusalal. Hoonestusallasse võib rajada teid/platse ja istutada haljastust, puid ning põõsaid.

Krundil POS 1 on määratud kaks eraldiseisvat hoonestusala. Hoonestusalale 1/1 jääb olemasolev korterelamu hoone. Hoonestusalale 1/2 on lubatud rajada korterelamu hoone.

Krundil POS 2 on määratud üks hoonestusala (ala 2). Hoonestusalale on lubatud ehitada rida- või korterelamu.

Krundil POS 3 on määratud üks hoonestusala (ala 3). Hoonestusalale on lubatud ehitada korter- või ridaelamu.

5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

5.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed

Käesoleva detailplaneeringuga määratud „krundi kasutamise sihtotstarve“ määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks on:

Krunt **POS 1**: **EK** – Korterelamu maa;

Krunt **POS 2**: **ER** – Ridaelamumaa või **EK**- Korterelamu maa.

Krunt **POS 3**: **EK**- Korterelamu maa või **ER** – Ridaelamumaa.

5.2 Hoonete suurim lubatud arv

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud arv“ on eraldiseisvate hoonete maksimaalselt lubatud arv krundil. Hoonete suurim lubatud arv krundil on:

Krunt **POS 1**: 2 eraldiseisvat hoonet;

Krunt **POS 2**: 1 eraldiseisev hoone.

Krunt **POS 3**: 1 eraldiseisev hoone

5.3 Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

Planeeringus määratud „Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind“ on defineeritud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 §-s 19, mille järgselt on see hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

Pindala hulka ei arvata hoone küljes olevat:

- vihmaveesüsteemi;
- päikesekaitsevarjestust;
- terrassi;
- kaldteed ning treppi;
- valguskasti;
- vundamendi taldmikku;
- tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud maksimaalseks lubatud hoonete ehitisealuseks pinnaks:

Krunt **POS 1**: 640 m²;

Krunt **POS 2**: 265 m².

Krunt **POS 3**: 265 m²

5.4 Hoone lubatud maksimaalne kõrgus

Planeeringus määratud “Hoone lubatud maksimaalne kõrgus” on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv hoone kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Hoonel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa, sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ja muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvestata.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (EH2000) on:

Krunt **POS 1**: hoonestusalal 1/1 abs. 96,00, hoonestusalal 1/2 abs. 88,00;

Krunt **POS 2**: abs. 82,50;

Krunt **POS 3**: abs. 79,50.

Hoone lubatud maksimaalset kõrgust ületava kõrgusega rajatise (va. lipumast) rajamiseks peab olema Muinsuskaitseameti ja Viljandi Linnavalitsuse nõusolek.

6 HOONETE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Planeeritavale alale rajatavad hooned peavad kogu oma kasutusea vältel vastama selle kasutamise nõuetele ja ning ehitamise ning olemasolu vältel olema ohutud.

Hoonete tuleohutusklassile planeeringuga kohustuslikku miinimumnõuet ei määrata. Hoonete tuleohutusklass ja tuletõkkesektsioonideks jagamine määrata ehitusprojekti.

Hoonete ehitamise perioodil ehitamisega seotud mürarikkaid töid ei tohi teostada puhkepäevadel ja tööpäevadel väljaspool tavapärasest tööaega (8:00 kuni 18:00).

Vastavuses Viljandi Linnavalitsuse 01.12.2014 määrusele nr 18 „Mootorsõidukite liiklemise korraldamine Viljandi linnas“ ja määruse lisale nr 2 tuleb hoonete ehitamisel ja hooldamisel üle 8-tonnise registrimassiga sõidukite sissesõiduks kesklinna liikluspiirangu alale taotlema Viljandi Linnavalitsuse luba.

Pika tänava lõigul Lutsu tänavast Ranna puisteeni on üle 8-tonnise registrimassiga sõidukite liiklus keelatud

Ehitamise ajal tuleb rakendada meetmed olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse kaitsmiseks. Samuti tagada olemasolevate kommunikatsioonide jätkuv toimimine ja vajadusel nende kaitse.

Vastavalt muinsuskaitseadusega seatule tuleb läbi viia arheoloogilised uurimistööd enne projekteerimistööd ja kaevetööde ajal.

7 EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD TINGIMUSED

Detailplaneeringuga määratud arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused on:

- Krundil POS 1 asuv korterelamu (ehr 112015118) on lubatud rekonstrueerida säilitades olemasoleva mahu ja arhitektuurse väljanägemise.
- Krundile POS 1 rajatav uus korterelamu on lubatud rajada kahekorruselisena selliselt, et kirde ehk vana elamu poolt on ta madal ühekorruseline, kuid oru poole avaneb kahekorruselisena.
- Planeeringualale ehitatavad uued hooned projekteerida kaasaegse funktsionaalsuse ja ajaloolisse piirkonda sulanduva mahulise kaasaegse arhitektuurikäsitlemisega. Ehitusprojekti eskiisprojekt kooskõlastada Viljandi Linnavalitsuse peaarhitektiga.
- Välisviimistlusmaterjalidele ja nende värvitoonidele erinõudeid ei seata;
- Hooned tuleb projekteerida hoonestusalale järgides hoonestusaladel seatud kõrguslikke piiranguid (vt punkt 5.4). Hoonestusalad on tähistatud joonisel DP-1-01, „Põhijoonis“:
- Hooned tuleb projekteerida põhimahu ja harjajoonega käesolevas planeeringus (joonisel DP1-01) määratud suunal. Hoone kõrvalmahtudel ja väikestel hoonemahtudel võib kasutada ka muud lahendusega sobivat suunda;
- Hoonete maksimaalne lubatud korruselisus on
 - Krunt POS 1 Hoonestusala 1/1: 3 korrust ja keldrikorrus. Hoone kolmas korrus on lubatud ehitada viilkatuse aluse korrusena.
 - Krunt POS 1 Hoonestusala 1/2: 2 korrust ja, keldrikorrus;
 - Krunt POS 2 Hoonestusala 2: 2 korrust ja keldrikorrus. Lubatud on ehitada kolmas korrus viilkatuse aluse korrusena;
 - Krunt POS 3 Hoonestusala 3: 2 korrust ja keldrikorrus. Lubatud on ehitada kolmas korrus viilkatuse aluse korrusena;
- Hoonete katusekalle on lubatud:
 - Krunt POS 1 Hoonestusala 1/1: Olemasolev (ca 45°);
 - Krunt POS 1 Hoonestusala 1/2: 0-5°;

Krunt POS 2 Hoonestusala 2: 0-45°;

Krunt POS 3 Hoonestusala 3: 0-45°.

- Krundile POS 1 jääv ajalooline linnamüür on mälestisena oluline element vanalinna struktuuris ja vajab konserveerimist ja markeerimist maapinnal maakivilaotise või -sillutisega.
- Planeeringuala maa-alal avaliku maaga piirdeaia uuendamisel või uue rajamisel näha need ette arhitektuurselt sobivana projekteeritava hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Piirde lahendus esitada ehitusprojektis.
- Piirde rajamisel arvestada järgmiste nõuetega:
 - Tänaväärsete piiretena näha ette madal müür või madal hekk:
 - Vallikraaviga külgneval piiril kasutada madalat hekki (h=1-1,2 m);
 - Kruntide omavahelise piirde rajamisel tuleb piirde materjalis ja rajamiskõrguses kokku leppida krundinaabrite vahel juhindudes vajadusel muinsuskaitseaduses ja asjaõiguseaduses sätestatust;
 - Kruntide POS 1 ja POS 2 omavahelise piirde rajamisel arvestada vajadusega markeerida ajaloolise linnamüüri asukoht ja soovitusena konserveerida kunagise terrasskasvuhoone varemete maakivimüüritise jäänused;

8 LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED JA KRUNDILE PÄÄS

8.1 Tänavate liikluskorraldus ja krundile pääs

Üldist liikluskorraldust piirnevatel tänavatel planeeringuga ei muudeta. Lähtuvalt käesoleva detailplaneeringu algatamise korralduses määratud lähteseisukohast 3.6. ja 3.7. finantseerib ja rajab tellija planeeringualaga külgneval Pika tänava kitsale lõigule kaks auto möödaskohta. Pika tänava teemaale rajatud möödaskohad ja liikluskorraldus kajastub joonisel DP-1-01 Tellija taastab planeeringuala ehitamise ajal tekkinud tänava katendi kahjustused.

Vastavuses Viljandi Linnavalitsuse 01.12.2014 määrusele nr 18 „Mootorsõidukite liiklemise korraldamine Viljandi linnas“ ja määruse lisale nr 2 tuleb hoonete ehitamisel ja hooldamisel üle 8-tonnise registrimassiga sõidukite sissesõiduks kesklinna liikluspääsu alale taotlema Viljandi Linnavalitsuse luba. Pika tänava lõigul Lutsu tänavast Ranna puisteeni on üle 8-tonnise registrimassiga sõidukite liiklus keelatud.

Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele POS 1 POS 2 on kavandatud Pika tänava maa-alalt. Krundile POS 3 juurdepääs on kavandatud planeeringu alaga külgneva munitsipaalomandis oleva Tasuja pst 7 (katastriüksuse tunnus 89701:001:0324, üldkasutatav maa 100%) maa-ala läbides Pikalt tänavalt.

Juurdepääsude täpsed asukohad täpsustatakse ehitusprojektidega.

8.2 Parkimine ja krundisisene liikluskorraldus

Detailplaneeringuga on määratud:

- Parkimismormatiivi täitmine tuleb korraldada krundil. Tänav maa-alale krundiga seotud parkimise või peatumiskohtade kavandamine normatiivi täitmiseks ei ole ilma Viljandi Linnavalitsuse loata lubatud;
- Planeeringuala kruntidele on planeeritud nõudena 1 parkimiskoht 80 m² hoone brutopinna kohta. Lubatud on rakendada Eesti standardi EVS 843:2016 tabelis 9.2 kirjeldatud normväärtusi korteri kohta linnakeskuses:
 - Ridaelamu uusehitus 1,3
 - 1-2 toaline korter uusehitus 0,9, olemasolev 0,6.
 - 3 ja enama toaline korter uusehitus 1,1, olemasolev 0,8

- Parkimisnormatiivi nõude täitmise lahendus anda ehitusprojektiga. Parkimisnormatiivi nõude täitjaks loetakse ka kohta projekteeritavas garaažis või varjualuses
- Krundil POS 1 juba väljastatud ehitusloaga ehitusprojektidele tagasiulatuvalt nõuet ei rakendata.
- Jalgvärava(te) asukoht (nende rajamisel) määrata ehitusprojektiga;
- Krundisisesest liikluskorralduse ja parkimise lahendus esitada ehitusprojektis;
- Hoonele tuletõrjevahenditega juurdepääs on Pikalt tänavalt.

9 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

9.1 Haljastus

Planeeritav ala on olemasoleva hoonestusega väljakujunenud haljastusega. Alal kasvavad küpses vanuses puud/viljapuud/põõsad/hekid. Olemasoleva haljastuse säilitamise/likvideerimise kohustust detailplaneeringuga ei seata.

Krundi haljastuse lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus, sealjuures haljastuse lahenduse kavandamisel leida võimalus krundidel POS 2 ja POS 3 asuvad paremas seisus puud säilitada.

9.2 Heakorrasutus, prügi kogumine

Krundile sissesõit ja parkimiseks planeeritud ala teostada tolmuvaaba katendiga. Katendiga (kivisillutis, terrass, basseini jms.) ala ja hoone(te) ehitise alune pind kokku ei tohi ületada krundil POS 1 70 % ja krundidel POS 2 ja POS 3 50% krundi pindalast (ülejääv krundi pindalast peab jääma haljastatuks).

Sademevesi immutada krundi haljasmaal. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsiooni kogurid.

Jäätmete kogumine krundil peab olema vastavuses jäätmeseaduses, pakendiseaduses ja nende rakendusaktides ning Viljandi linna jäätme-eeskirjas ja Viljandi linna jäätmekavas 2021-2026 toodud nõuetega. Kogumiskonteinerite asukohad paigutada juurdepääsutee lähedusse, nende täpne asukoht määrata ehitusprojektis.

10 EHITISTEVAHELISED KUJAD. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Ehitiste tuleohutuse kavandamisel ja ehitiste vaheliste tuleohutuskujade määramisel juhinduda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17, *“Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”* ja standardisarja EVS 812 nõuetest, mille järgi minimaalne lubatud vahekaugus hoonestamisel tuletõkkemeetmeid kavandamata on naaberkinnistute hoonetest 8 m.

Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Rakendavad meetmed ja nende ulatus määrata ehitusprojektiga kaasates lahendusse ka olemasolevad hooned nende säilitamisel planeeringus näidatud tuleohutuskuja ulatuses.

Olemasolevate hoonete säilitamisel olemasolevas mahus tuleb leida ehitusprojektiga tuleohutusnõuetele sobiv lahendus juhindudes EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peatükis 9. EHITISTEVAHELINE KUJA kirjeldatust. Planeeringus krundil POS 1 hoonestusalal 1/1 ja 1/2 kirjeldatud tuletõkkelahenduse vajadus on tinglik ja selle rakendamine ei ole nõutav kui tuleohutus tagatakse muude ehituslike meetoditega. Minimaalset nõutavat tuleohutusklassist TP3 suuremat tuleohutusklassi ei ole planeeringuga nõutavana määratud. Hoone tuleohutusklass määrata ehitusprojektiga.

Krundil põlevmaterjali ladustamisel tuleb juhinduda Tuleohutuse seadusest ja Siseministri 02.09.2010 määrusest nr.44, *„Põlevmaterjalide ja ohtlike ainete ladustamise tuleohutusnõuded”* Vastavalt Siseministri 02.09.2010 määrusele nr.44:

“§3 Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina ja krundi välispiiri läheduses

(1) Põlevmaterjali ladustamine ehitise välisseina või krundi välispiiri läheduses ei tohi tekitada tuleohtu ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsu.

(2) Põlevmaterjali ladustamise koht on hoonest, milles püsivalt viibivad inimesed, ohutus kauguses. Kui ohutu kaugus ei ole tõendatud muul usaldusväärsel viisil, loetakse ohutuks kauguseks süttiva pinnakihi hoone või mis tahes tulepüsivusega hoone välisseinast olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 4 meetrit.

(3) Mootorsõidukite parkimisega ehitise läheduses ei või tekitada tuleohtu ehitisele, takistada evakuatsiooni ega raskendada päästetööde teostamise võimalikkust, sealhulgas päästemeeskondade ligipääsemist. ...

11 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIKNEMINE

11.1 Olemasolevad tehnovõrgud ja –rajatised

Planeeritava krundi POS 1 loodepoolse krundipiiri serval asub olemasolevana elektrivõrgu liitumiskilp.

Planeeritavale krundile POS 1 jääb

- krundi põhjapoolses nurgas ja loodepoolses osas olemasolevat Pikk 20 hoonet teenindav Elektrilevi OÜ madalpinge maakaabelliin (väline tunnus MKL28863533);
- krundi põhjapoolses nurgas Telia Eesti AS sideliinid maismaal (väline tunnus 78516951 ja 78516957);
- krundi põhjapoolses nurgas kirde-edela suunal olemasolevat Pikk 20 hoonet teenindav veetorustik;
- krundi lõuna-idapoolses osas kanalisatsioonitorustik.

Planeeritavat krundi POS 2 läbib

- krundi põhjapoolses nurgas Pikk 20 hoonet teenindav olemasolev kanalisatsioonitorustik.

Planeeritaval krundil POS 3 tehnorajatisi ega –võrke ei paikne.

Planeeringu alaga külgneval Pika tänava maa-alal asuvad

- AS Esro maa-alune soojatorustik;
- Telia Eesti AS sideliinid maismaal;
- Elektrilevi OÜ madalpinge maakaabelliin;
- AS Viljandi Veevärk ühisveevärgi-, kanalisatsiooni- ja sademeveekanalisatsiooni torustikud ning tänavavalgustussüsteem.

Planeeringu alaga külgneval Tasuja pst 7 maa-alal asuvad

- AS Esro maa-alune soojatorustik
- AS Viljandi Veevärk kanalisatsioonitorustik

Nimetatud tehnorajatised on näidatud detailplaneeringu joonistel Põhijoonis DP-1-01 ja Tugiplaani DP-2-02.

11.2 Veevarustus

Olemasolevana on kinnistu Pikk tn 20//20a veevarustus tagatud Pikalt tänavalt. Moodustataval krundil POS 1 asuva olemasoleva hoone aadressiga Pikk tn 20 veevarustuse liitumispunkti Pikal tänaval hoone vahetus läheduses ei planeerita muuta.

Planeeringulahendusega nähakse ette planeeritud hoonestusala 1/2 veevarustuse tagamine Pika tänavauhisveevärgi veetorust kulgemisega läbi moodustatava krundi POS 2.

Krundi POS 2 veevarustus tagatakse rajatava POS 1 hoonestusala 1/2 veevarustuseks rajatava torustikuga samast liitumiskohast ühisveevärgi veetorult Pikal tänaval.

Krundi POS 3 veevarustus tagatakse krundi hoonestusala külgnevana Pikk tänav ühisveevärgi veetorust.

Võimalikud liitumispunktid on näidatud Põhijoonisel DP-1-01. Liitumiseks ühisveevärgiga tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevärk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga täpsustatakse ühisveevärgi torustikuga liitumispunkti asukoht.

11.3 Tuletõrje veevarustus

Hoonete väline tulekustutusvesi on olemasolevana saadaval piirkonnas olemasolevatest linna ühisveevärgi hüdrantkaevudest.

Planeeringualale lähimad hüdrantkaevud asuvad planeeringualast üle tee Pika tänav maa-alal (HK47, kaugus planeeringualast ca 30 m ja HK196 Pikal tänaval planeeringualast lõunas, kaugus planeeringualast ca 90 m).

11.4 Heitvee kanalisatsioon

Olemasolevana on kinnistu Pikk tn 20//20a kanalisatsiooniühendus Pikal tänaval asuva ühiskanalisatsiooni torustikuga. Nimetatud ühenduspunkt (kaev) jääb moodustatava krundil POS 1 ühiskanalisatsiooni liitumispunktiks.

Krundi POS 2 ühiskanalisatsiooniga liitumine on planeeritud hoonestusala 2 lõunaosast rajatava torustikuga Pika tn ühiskanalisatsiooni torustikule rajatavasse liitumiskaaevu.

Krundi POS 3 ühiskanalisatsiooniga liitumine on planeeritud hoonestusala 3 lõunaosast rajatava torustikuga Pika tn ühiskanalisatsiooni torustikule rajatavasse liitumiskaaevu.

Võimalikud liitumispunktid on näidatud Põhijoonisel DP-1-01. Liitumiseks ühisveevärgiga tuleb taotleda tehnilised tingimused AS Viljandi Veevärk ja sõlmida liitumisleping. Liitumislepinguga täpsustatakse ühisveevärgi torustikuga liitumispunkti asukoht.

11.5 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualaga piirneval Pika tänav maa-alal asub AS Viljandi Veevärk sademevee kanalisatsioonitorustik, kuid on eelkõige mõeldud Pikalt tänavalt sademevee ärajuhtimise võimaldamiseks.

Hoonete katustelt ja platsidelt kogunev sademevesi hajutada ja immutada maksimaalselt krundi haljasmaal.

Krundi maapinna planeerimisel on keelatud sademevee suunamine naaberkinnistutele ja tänav maa-alale. Vajadusel rajada krundile sademevee kompensatsioonimahutid.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reovee ühiskanalisatsiooni on keelatud.

11.6 Elektrivarustus

Planeeritaval kinnistul on olemasolevana liitumine elektrivõrguga krundi loodepiiril paiknevast liitumiskilbist. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 388379 (Lisa 7) on planeeritud planeeringuala elektrivarustus lahendada Säde alajaama fiider F4 (kulgeb Pikal tänaval selle idaküljel) baasil olemasoleva kaabli toitel.

Planeeritud krundi POS 1 elektrivõrguga liitumispunktiks jääb olemasolev kinnistu liitumispunkt. Vajadusel tuleb liitumisleping uuendada.

Kruntide POS 2 ja POS 3 liitumispunktide võimalikud asukohad on näidatud joonisel Põhijoonisel DP-1-01. Liitumispunkt täpsustatakse Elektrilevi OÜ poolt liitumislepingu sõlmimisel.

Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb näha ette maakaabliga.

11.7 Sidevarustus

Olemasolevana on planeeritaval alal olemasolev hoone Pikk tn 20 varustatud vaskkaabli sideühendusega.

Vastavalt Telia Eeesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 35619957 (Lisa 9) planeeritud kruntidel sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidekaevust VLJ75 hoone ühendus(jaotus)kohani. Planeeringus on näidatud sidekanalisatsiooni planeeritud asukoht krundil POS 1 ja Pikal tänaval ning võimalikud ühenduskohtade asukohad.

Sidetrassi nõutav sügavus pinnases on 0,7 m, teekatte all 1 m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale.

Sideühenduse tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

11.8 Soojavarustus

Vastavuses Viljandi linna üldplaneeringuga ja Viljandi Linnavolikogu 28.01.2005 määrusega nr 93, „Viljandi kaugküttepiirkonna piirid, võrguga liitumise ja võrgust eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded, soojusettevõtja arenduskohustus“

(<https://www.riigiteataja.ee/akt/412092012012>) kuulub planeeritava kinnistu maa-ala kaugküttepiirkonda. Vastavalt viidatud määrusele on kaugküttepiirkonnas võrguga liitumine kohustuslik kõigile kaugküttepiirkonnas asuvatele isikutele, kelle omandis või valduses on tarbijapaigaldis ehitatava või rekonstrueeritava ehitise soojusega varustamiseks, välja arvatud punktis 3.4 nimetatud erandjuhtudel, sh punktis 3.4.4. toodud ehitised, mille soojusega varustamiseks kasutatakse ainult ökoloogiliselt puhtaid kütteviise.

Planeeringuala hoonete kütmine on kavandatud lahendada olemasolevana Tasuja pst 7 maaüksusel ja Pikal tänaval paiknevast kaugkütte torustikust. Kaugküttetorustikuga liitumise võimalikud asukohad on näidatud Põhijoonisel DP-1-01-

Kaugküttevõrguga liitumiseks tuleb sõlmida liitumisleping. Liitumislepingus täpsustatakse krundi liitumispunkti asukoht.

12 KESKKONNATINGIMUSTE TAGAMISE NÕUDED

12.1 Detailplaneeringuga kavandatud tegevuste keskkonnamõju hindamine

Vastavalt detailplaneeringu algatamise korraldusele ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine nõutav, kuna planeeringualale keskkonnamõju hindamist nõudvaid ehitisi ega keskkonnaohtlikke tegevusi ei kavandata.

12.2 Müra ja vibratsioon

Müra tasemed on normeeritud standardis EVS 842, „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Mürataseme mõõtmisel rakendada määruses kirjeldatud mõõtmise meetodeid.

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada seatud nõuetega.

Piirkonna mürahäiringute vähendamiseks rakendada planeeringu alal järgmisi meetmeid:

- Hoonetest väljapoole jäävad tehnoseadmed (nt ventilatsiooniseadmed, generaator või küttesüsteemid) paigutada selliselt, et oleks tagatud nende tekitatava müranivoo jäämine lubatud piiridesse või kasutada täiendavaid meetmeid mürasummutamiseks;
- vältida mürarikkaid tegevusi tavapärase tööaja välisel ajal.

Vibratsiooni hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud nõuetest.

12.3 Välisõhu kvaliteet

Planeeringuala arendamisel lisanduv liikluskoormus on väga väike ning sellega ei kaasne õhukvaliteedi piirväärtuste lähedast saastetaset.

Planeeringualale kavandatud tegevused ei mõjuta välisõhu kvaliteeti märgatavalt.

12.4 Radoonioht

Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi (2004) kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

2016. aastal Eesti Geoloogiakeskuse koostatud uurimustöö andmetele tuginedes on Eestis 36 haldusüksust kõrgendatud radooniriskiga alal. Viljandi linn nende hulka ei kuulu, kuid ohu võimalikkust on Keskkonnaministeeriumi hinnangul veel aastatel 2019-2024 tarvis uurida.

Ennetava meetmena tuleb hoonete siseruumides tagada õhu radoonisisalduse normtase. Vajadusel rakendada meetmeid vastavalt EVS 840:2017, „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

12.5 Insolatsioonitingimused

Insolatsioonitingimusi (piisava loomuliku valguse, sh päikesevalguse olemasolu) normeerib Euroopa standard EVS-EN 17037:2019 "Päevavalgus hoonetes" ja Eesti standard EVS 894, „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Standardi kohaselt tuleb detailplaneeringu staadiumis elamute asukoht ja hoonete asetus valida selliselt, et eluruumides oleks kindlustatud vähemalt kolmetunnine katkematu insolatsioon (otsese päikesevalguse pääsemine ruumi) päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22 augustini.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad hoonestamata maa-alal insolatsiooni tagamise võimalus on detailplaneeringu koostamise ajal kontrollitud programmiga Archicad 24.

12.6 Energiatõhusus

Sõltuvalt planeeringualale rajatava(te)st hoone(te) kasutusotstarbest tuleb nende projekteerimisel rakendada energiatõhususe nõudeid, mis on seatud Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63, „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Krundile POS 1 jäävale olemasolevale korterelamule võidakse kohaldada erandit tuginedes Ehitusseadustiku § 62 lõige 2 punkt 1 alusel.

13 LOODUSOBJEKTIDE KAITSE JA NENDE KAITSEVÕÖNDID

Keskkonnaregistri kohaselt puuduvad planeeringualal looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud olemasolevad või kavandatavad kaitstavad loodusobjektid või keskkonnaregistri maardlate nimistus olevad maardlad.

Planeeringualast lähimana edelasse jääb ordulinnuse varemeparki ja Viljandi järve ning selle lähiümbrust hõlmav Viljandi maastikuakaitseala.

14. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID

Planeeringuala asub Viljandi vanalinna muinsuskaitseala (mälestise registri number 27010) keskel külgnedes Pikk tänava ja ordulinnuse varemepargi vallikraaviga. Kinnistul asuvad hooned ei ole mälestisena kaitse all. Planeeringualale ulatub selle läänepoolses osas Viljandi vanalinna muinsuskaitsealas paiknev ehitismälestis - Viljandi ordulinnuse varemed vallikraaviga, 13.-17. saj (mälestise registri number 14709). Samuti läbib kinnistut kinnismälestisena kaitse all olevad linnamüüri säilmed (Viljandi linnakindlustused, 14.-16. saj, mälestise registri number 14713).

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud „Muinsuskaitse eritingimused Viljandi vanalinna muinsuskaitsealas (MK Reg.nr. 27010) paikneva kinnistu Pikk tn. 20 detailplaneeringu koostamiseks“, koostaja arhitekt Raivo Mändmaa, töö nr MKT-1-19 (vt Lisa 6.).

Muinsuskaitse eritingimustega on määratud eritingimused planeeringualale ja nõuded uusehitistele järgmiselt:

1. Kahe Pika tänava äärde kavandatava uushoone ehitusaluseks pinnaks peaks olema kummalgi kuni 265 m².
2. Kavandatavate uushoonete kõrgus peaks olema 2-3 korrust + reljeefist tulenev soklikorrus.
3. Põhjapoolse kavandatava elamu (ridaelamu) maksimaalne kõrgusarv peaks olema 82.50. Lõunapoolsekavandatava elamu maksimaalne kõrgusarv peaks olema 79.50.
4. Kavandatavate hoonete mahtude, gabariitide, rütmide kavandamisel tuleb arvestada sobivusega aja jooksul kujunenud piirkonna miljösse, kuid detailikäsitus ja materjalid peaksid viitama kaasajale.
5. Kavandatavate hoonete viimistluses mitte kasutada imiteerivaid materjale.
6. Tänaväärsete piiretena näha ette madal müür või madal hekk. Vallikraaviga külgneval piiril kasutada madalat hekki (h=1-1,2 m).
7. Algatavas detailplaneeringus tuua välja kehtivast muinsuskaitseseadusest tulenev nõue arheoloogiliste uurimistööde läbiviimise kohta enne projekteerimistööid ja kaevetööde ajal.

15 SERVITUUTIDE SEADMINE JA EHTISE KAITSEVÖÖNDIST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

15.1 Ehitise kaitsevööndist tulenevad kinnisomandi kitsendused

15.1.1 Üldised nõuded

Üldised nõuded ehitise kaitsevööndile on kirjeldatud Ehitusseadustiku 8. peatükis.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

Kaitsevööndis on keelatud:

- 1) ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- 2) ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- 3) takistada ehitisele juurdepääsu;
- 4) takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- 5) takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- 6) muud seaduses sätestatud tegevused.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Nõusoleku andmise eest ei või kaitsevööndiga ehitise omanik võtta tasu ega nõuda selliste lisapiirangute kehtestamist, mis ei seondu ohutusega. Ehitise omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all.

Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus:

- 1) tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel;
- 2) arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist;
- 3) tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega.

15.1.2 Tehnovõrkude kitsendused

Tehnovõrkudele rakendatakse kitsendust kaitsevööndi ulatuses. Ehitise kaitsevööndi ulatus on määratud Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ ja Keskkonnaministri 16.12.2006 määrusega nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.

16 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste osas lähtuda standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Projekteerimisel rakendada keskkonna turvalisuse tõstmiseks järgmisi meetmeid:

- Üldkasutatavalt maa-alalt kruntide territooriumile ja hoonetesse pääsud ning parklad projekteerida võimalikult avatuna, hästi jälgitavana;
- Parkimisalad ja sissepääsud projekteerida välisvalgustusega;
- Hoonete varustatus turvaseadmetega näha ette vajalikul tasemel;
- Üldkasutataval maa-alal kasutada vastupidavaid, süttimatuid ja kuritegevusele mittekutsuvaid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada keskkonna korrashoid.

Koostas

Kalle Kadalipp

Volitatud arhitekt 7, kutsetunnistus 108292